

*А.С.Востриков, ректор
А.М.Гринь, начальник ПФО
И.М.Лившиц, помощник ректора
по вопросам аренды
Новосибирский государственный
технический университет*

ОРГАНИЗАЦИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В НОВОСИБИРСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ ТЕХНИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ

Аренда для вуза — дело нетрадиционное, но для настоящего времени вынужденное и необходимое. В условиях существования известных проблем по государственному финансированию, в частности при полном отсутствии средств на содержание и ремонт зданий, сооружений, на поддержание и развитие учебно-материальной базы, арендная плата, как один из видов внебюджетной деятельности, приобрел существенное значение.

Для сдачи в аренду в НГТУ используются, главным образом, непригодные, невостребованные в учебном процессе и науке помещения: цокольные, подвальные, технические этажи зданий, часть помещений, требующих капитального ремонта.

При этом сложились и соблюдаются следующие основные принципы:

— Договора на аренду оформляются на основе типовых договоров. Заключаются по представлению руководителей структурных подразделений, с согласия Ученого Совета, подписываются ректором. Как правило, срок аренды устанавливается в пределах одного года, всегда без права выкупа, передачи в залог и в субаренду.

— Арендная плата определяется приказом по университету с учетом норм по постановлениям КУГИ при Администрации области.

— Для предприятий, коллектив которых состоит из штатных сотрудников НГТУ и которые работают по профилю его учебных и научных программ, устанавливаются льготные цены.

Цели при этом очевидные:

— Поддержка инициатив сотрудников, создание условий для развития малого и среднего предпринимательства. Внедрение научно-технических разработок в практическую среду.

— Сохранение коллектива вуза.

Всего в аренду сдается порядка 7% площадей, числящихся в оперативном управлении НГТУ. В виде арендной платы университет получил:

1996 год	—	2000 руб.
1997 год	—	3500 руб.
1998 год	—	4200 руб.
1999 год	—	5000 руб. (по плану)

При этом 20% НДС, отчисляемой в госбюджет, дополнительно. В среднем 10% от указанных сумм поступает в виде оборудования, материалов, услуг. Это, как правило, вычислительная техника, ремонт зданий и помещений, расходные материалы. Решение по целесообразности и сумме взаимозачета арендной платы материалами, оборудованием, услугами по ремонту принимает ректор. Предлагаемые предприятием сметы и цены проходят экспертизу в соответствующих службах университета. Они должны быть не менее чем на 10% ниже действующих в регионе.

Кроме арендной платы предприятия-арендаторы возмещают НГТУ затраты на оплату электро-, теплоэнергии и водоснабжения. Всего по этому виду платежей поступило:

1996 год	—	230 тыс. руб.
1997 год	—	380 тыс. руб.
1998 год	—	400 тыс. руб.
1999 год	—	580 тыс. руб. (по плану)

В сотрудничестве с НГТУ проявляют заинтересованность извещенные зарубежные фирмы. В качестве арендаторов присутствуют «Сименс», «Моторола», «Фесто» и др. Это позволяет шире и более оперативно использовать в учебном процессе современные зарубежные технологии. В частности, в 1996 году фирма «Фесто» передала НГТУ комплекс оборудования дидактического класса «Системы гидropневматики» общей стоимостью 755 тыс. руб.

За счет сотрудничества с предприятиями-арендаторами совершенствуется социальная инфраструктура вуза:

- улучшилось качество питания в студенческой столовой, учебных корпусах и общежитиях. Объекты питания, переданные в аренду, перестали быть исключительно затратными структурами для университета.

- работают пункты по продаже, модернизации и сервисному обслуживанию вычислительной и бытовой техники, магазины продовольственных, канцелярских товаров и бытовой химии, книжные и газетные киоски, аптечный пункт.

- созданы пункты срочного ремонта обуви, документальной фотографии, парикмахерская.

- на условиях аренды в студгородке размещаются РУВД, филиалы Фонда социального страхования, Регистрационного учреждения Министерства юстиции, нотариальная контора.

Семь процентов площадей, переданных в аренду, дали в прошедшем году доход, составляющий 10% от федеральных ассигнований, поступивших в университет для осуществления учебного процесса и научной деятельности.

Следует отметить, что не только аренда, но и все остальные источники внебюджетных доходов НГТУ (образовательные услуги, деятельность хозяйственных структурных подразделений и др.) имеют положительную динамику развития. При этом в течение нескольких последних лет арендные платежи устойчиво составляют пятую часть всех собственных доходов университета.

Вместе с тем, аренда — самый рентабельный источник дохода, т. к. все средства направляются на содержание и развитие материально-технической базы университета.

В то время, как 55-56% доходов от оказания образовательных услуг неизбежно используются для возмещения прямых затрат, связанных с их осуществлением, и, соответственно, только 35-45% — на развитие.

В абсолютном значении образовательные услуги могут сделать такой же вклад непосредственно в развитие МТБ вуза, как и аренда, только в том случае, если сумма платежей за образовательные услуги в 2-2,5 раза будет превышать поступления от аренды.

В связи с этим руководство НГТУ стремится развивать все источники собственных доходов.

Сдача помещений в аренду имеет ряд объек-

тивных факторов, которые не позволяют сделать доход «бесконечно» большим.

Прежде всего это ограниченное количество вспомогательных, второстепенных помещений, которые непосредственно не используются в учебном процессе.

Кроме того — определенный «потолок» арендных ставок. Основную регулирующую роль в этом случае играет конъюнктура рынка.

Немаловажное значение имеет и общее состояние экономики. Кризисы и спады развития сокращают число арендаторов, делают их менее платежеспособными.

Только гибкая политика администрации вуза позволит в таких условиях сохранить аренду как стабильный источник доходов.

Современные условия, в которых работает вуз сегодня, стремление не выживать а развиваться, побудили руководство НГТУ разработать свою концепцию рационального использования площадей.

Для каждого структурного подразделения вводятся обоснованные нормативы занимаемой ими площади помещений. При этом учитывается число сотрудников, работающих в подразделении, число студентов, обучающихся на кафедре. Нормативы дифференцированы для групп кафедр: гуманитарные, общеобразовательные, выпускающие.

Если сложилось так, что подразделение имеет дефицит площадей по сравнению с нормативом, руководство изыскивает возможность их расширения за счет сверхнормативных помещений других подразделений.

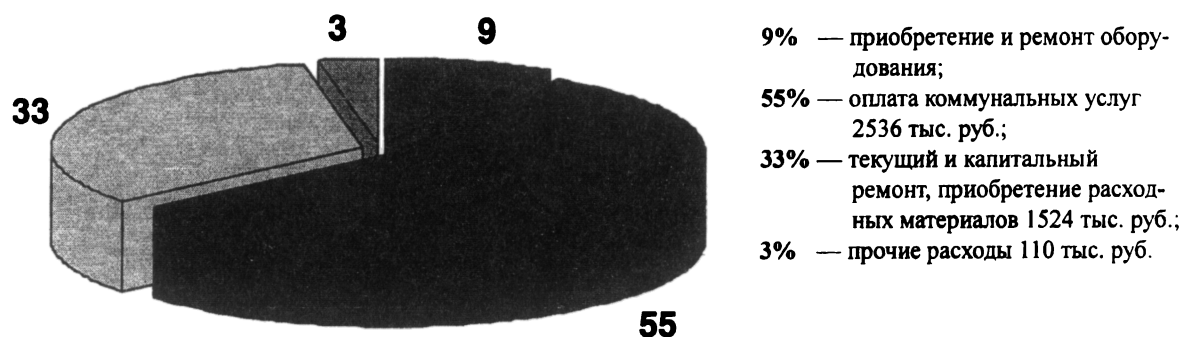
Разработано Положение, в соответствии с которым подразделения университета сами могут инициировать заключение договора между руководством университета и арендатором об аренде помещений, закрепленных за этим подразделением.

Если при этом с согласия коллектива структурного подразделения в аренду сдаются нормативные площади, то 75% от суммы арендных платежей поступает в распоряжение коллектива этого структурного подразделения.

Арендаторами в таких договорах выступают юридические лица, занимающиеся научной или дополнительной образовательной деятельностью.

Структура расходования средств, поступивших от сдачи помещений в аренду в 1998 г., представлена на рис. 1.

Структура расходования средств, поступивших от сдачи помещений в аренду в 1998 г.



Динамика расходов за счет арендных средств, состоявшихся за последние последние пять лет представлена в табл. 1.

Таблица 1

Направление расходования	Год			
	1995	1996	1997	1998
Приобретение и ремонт оборудования	17	19	26	9
Оплата коммунальных услуг	5	35	51	55
Текущий и капитальный ремонт, приобретение расходных материалов	78	46	15	33
Прочие расходы	—	—	8	3

Очевидно, что подавляющая часть арендных средств используется для приобретения оборудования и оплаты коммунальных платежей.

И если первое — это, безусловно, — развитие материально-технической базы университета, то второе — лишь содержание этой базы.

В условиях, когда тарифы на коммунальные услуги завышены, а финансирование федерального бюджета на их оплату отсутствует, направление средств от аренды на оплату коммунальных

услуг нельзя считать эффективным использованием этих доходов.

Таблица 1 показывает, что обстоятельства вынуждают нас до 90% доходов от аренды направлять в настоящее время на содержание МТБ вуза и только 10-20% — на ее развитие. Вместе с тем, объективные требования со стороны рынков образовательных услуг и труда диктуют университету свои жесткие условия динамичного развития.